

Gemeinde Allmersbach im Tal

OT Allmersbach

Bebauungsplan "Hofäcker 2 – 1. Änderung und Erweiterung"

Bebauungsplan nach § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren,
mit örtlichen Bauvorschriften

Textteil mit Begründung

Planteil liegt in gesonderter Ausführung vor



Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung
Simon Wunsch, M. Eng. Umweltschutz

Projektnummer: 20.023

Stand: 27.04.2021 / 27.07.2021 / 23.11.2021
(Verfahrensvermerke ergänzt, Schreibfehler Ziffer IIA.1 berichtigt,
Begründung S.17 berichtigt)

I	Begründung zum Bebauungsplan	1
I.1	Ziel und Zweck der Planung	1
I.2	Anlass und Bedarf der Planung	2
I.3	Plangebiet	2
I.4	Übergeordnete Planung	3
I.5	Festsetzungen des Bebauungsplans	4
I.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
I.7	Ermittlung der Umweltbelange	5
I.7.1	Bilanzierung für das Schutzgut Boden	7
I.7.2	Bilanzierung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere	10
I.7.3	Artenschutzrechtliche Einschätzung	14
I.7.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	19
I.7.5	Zusammenfassung und Fazit	20
II	Textliche Festsetzungen	21
II.A	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
II.B	Örtliche Bauvorschriften	25
II.C	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	27
II.D	Hinweise	28
III	Rechtsgrundlagen	30
IV	Verfahrensvermerke	31
A	Anhang	32

I Begründung zum Bebauungsplan

I.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich des seit 26.09.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans „Hofäcker 2“ möchte die Gemeinde Allmersbach im Tal die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Umbau und zur Erweiterung des bestehenden Gemeindepflegehauses schaffen. Die veränderten Voraussetzungen und Ansprüche der Landesheimbauverordnung machen einen Weiterbetrieb der Pflegeeinrichtung unter den bisherigen baulichen Bedingungen nicht mehr möglich. Als einzige Einrichtung dieser Art im Gemeindegebiet und ebenso schwieriger Bedingungen in den benachbarten Gemeinden und der Region, kommt dem Standort eine besondere Bedeutung für die kommunale Daseinsvorsorge der örtlichen Bevölkerung zu.

Um den gestiegenen Platzbedarf und die Barrierefreiheit für den einzelnen Heimbewohner nachhaltig umsetzen zu können, ist es notwendig das Bestandsgebäude umzubauen und durch einen Anbau zu ergänzen. Bisher sind in der Einrichtung 37 Pflegeeinheiten untergebracht, die auf drei Stockwerke verteilt sind. Ein wirtschaftlicher Betrieb, der auch die Belange des Pflegepersonals berücksichtigt, benötigt mindestens 15 Pflegeeinheiten pro Abteilung auf einem Stockwerk. Außerdem soll das Angebot an altengerechten, betreuten Kleinstwohnungen erweitert werden, um einen niederschweligen Einstieg zu ermöglichen und weiteren Wohnraum für junge Familien frei zu machen. Angestrebt wird das Gebäude so flexibel zu gestalten, dass bei einem steigenden Bedarf aus altengerechten Wohnungen auch Pflegezimmer gebildet werden können.

Die Aufstockung des bestehenden Gebäudeteils hat sich als ungünstig erwiesen, denn der Platz wird ja für die bestehenden Pflegepersonen benötigt und hat sich auch als technisch nicht ganz einfach herausgestellt. Dieser Ansatz wird daher nicht weiterverfolgt. Eine Erweiterung in westlicher Richtung wurde überlegt, konnte aufgrund der dort geplanten Stellplätze und der inneren Struktur des Bestandsgebäudes mit dem Eingangsbereich und den dort vorhandenen zentralen Einrichtungen nicht realisiert werden.

Es blieb daher nur, einen Anbau in östlicher und nördlicher Richtung vorzusehen. Hier soll ein neuer Gebäudeteil entstehen, der neben der Erweiterung der Pflegeabteilungen, auch altersgerechte Wohnungen über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss ermöglicht. Als Dachform wird das begrünte Flachdach in einer Staffelung mit Rücksprüngen vorgeschlagen. In der Planung wurde bereits auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung reagiert und der geplante Anbau um einige Meter nach Süden verlegt um ausreichend Abstand zu generieren. Auch der Versatz des Baufensters an der nordöstlichen Ecke dient der Rücksichtnahme der nördlichen Wohnbebauung.

Der geplante Anbau im nördlichen Teil, erfordert eine Verlegung des dortigen Fußwegs im Bereich zwischen Anbau und Auerhahnweg sowie der Straße Im Wacholder. Die neue Fußwegeverbindung soll im Osten und Westen mit den weiterhin bestehenden Wegabschnitten verknüpft werden. Für diese Maßnahme ist die teilweise Aufnahme der unbebauten Grünfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans notwendig. Der Containerstandort für Glas und Papier wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche verlegt.

Die neue Planung sieht gegenüber dem beschlossenen Auslegungsstand vom 27.04.21 eine deutliche Reduzierung der Baumasse und Flächen vor. Die Aufstockung um fünfzehn Pflegeplätze auf dem Bestand entfällt gänzlich. Das DG im Neubau kann nur noch für 6-7 Wohnungen genutzt werden, hier ist keine Pflegegruppe mehr zukünftig möglich. Es wurde eine aufwendige Laubengangsituation nun geplant, um das Gebäude (Neubau) weiter zu schmälern (Entfall jeweils einer Zimmerreihe in den Geschossen EG bis DG). Hierbei handelt es sich um Umplanungen und Zugeständnisse auf Grund der Einwände der Nachbarn, um diesen soweit das wirtschaftlich möglich erschien entgegen kommen zu können.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Eine förmliche Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP), ist voraussichtlich nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

I.2 Anlass und Bedarf der Planung

Durch die Änderung der Regelung zur Unterbringung von Heimbewohnern in der Landesheimbauordnung, wird eine Anpassung und Erweiterung des bestehenden Altenpflegeheims notwendig um auch zukünftig genügend Heimplätze im Gemeindegebiet für die Bürger zur Verfügung zu stellen. Der Bedarf an altersgerechten Wohnformen wird nicht nur im gesamten Rems-Murr-Kreis und somit auch in Allmersbach im Tal steigen. So lässt sich festhalten, dass zum Stand 2019 ca. 22,6 % der Bevölkerung 65 Jahre alt oder älter waren, bis zum Jahr 2035 wird dieser Anteil auf ca. 28,4 % steigen (Statistischen Landesamt BW 13.04.2021). Die Vorausberechnung zeigt das, der Bedarf im Gemeindegebiet weiter steigen wird. Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans kann somit eine bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung für Senioren ermöglicht werden.

I.3 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Flst.-Nr. 58/9 und teilweise die Flst.-Nr. 65 und 804 der Gemarkung Allmersbach und liegt im Ortskern in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Es wird von der Straße Hofäcker und dem anschließenden Fußweg erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 7.700 m² Fläche. Es grenzen an:

- im Norden: bestehende Wohnbebauung
- im Osten: Grünfläche
- im Süden: bestehende Bebauung
- im Westen: Straße mit Wendeplatte und Fußweg

I.4 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche „Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans im südlichen Teilbereich als Fläche für Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Alteneinrichtung) und im nördlichen Teil als Grünfläche ausgewiesen. Es grenzen Fläche für Wohnen im Norden und Süden und ein Mischgebiet im Osten an. Westlich gelegen befindet sich eine weitere Fläche des Gemeinbedarfs (Kirche).

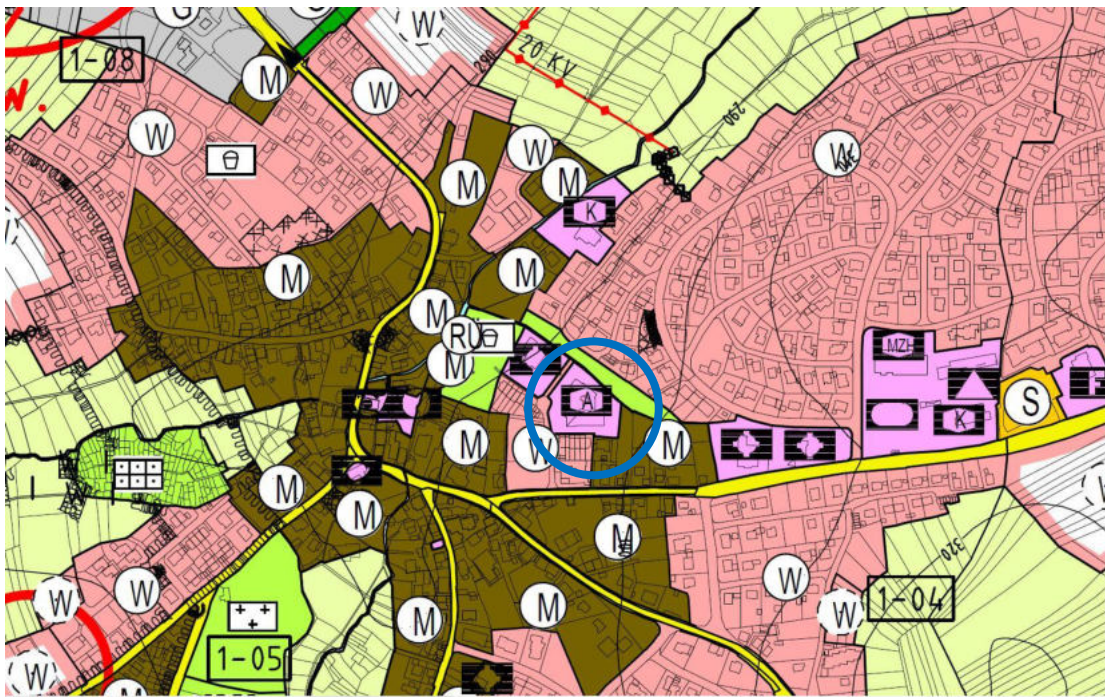


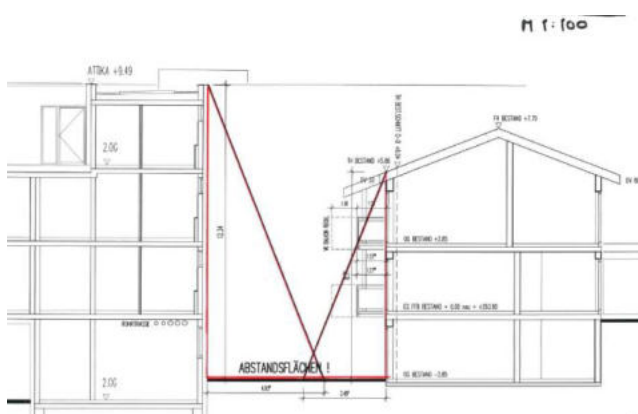
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt

Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) und Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt. In Ermangelung von Gewässern in der näheren Umgebung wird das Planungsgebiet von keinem Überschwemmungsgebiet tangiert.

I.5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die bauliche Nutzung des Anbaus orientiert sich an der des bestehenden Gebäudes. Entsprechend gilt die Festsetzung als „Fläche für den Gemeinbedarf, Gemeindeflegehaus“. Die städtebauliche Ausformung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der maximalen Höhenentwicklung bestimmt. Da für eine Gemeinbedarfsfläche keine GRZ – Dichtewert von der BauNVO Vorgegeben wird, erfolgt die Festlegung auf Grundlage der geplanten Erweiterung. Das Gebäude entsteht als Anbau eines Einzelgebäudes in abweichender Bauweise.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern ü. NN $\pm 0,30$ m, sowie der maximalen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) und der Dachneigung bei Satteldächern und der maximalen Gebäudehöhe (GH) bei flachen und flachgeneigten Dächern geregelt. Die EFH wird gemäß bestehendem Bebauungsplan auf 293,50 m.ü.NN festgelegt. Das Baufenster ist so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung noch Spielraum für die Ausformung des Baukörpers bleibt. Als Dachform wird das Satteldach (SD) und das extensiv begrünte Flachdach (FD) festgesetzt. Damit entsprechen das Gebäude und dessen zulässige Dachform der bestehenden Gebäudestruktur und Dachlandschaft und werden um das begrünte Flachdach als raumeffiziente Dachform erweitert. Die Festsetzungen aus dem zu Grunde liegenden Bebauungsplan „Hofäcker 2“ finden überwiegend Einzug in diese 1. Änderung und Erweiterung.



Belüftung der Bestandsbebauung gewährleistet.

Die festgesetzte Verringerung der gesetzlichen Abstandsflächen, abweichend von § 5 Abs. 7 LBO, lässt sich auf den geplanten Abstand zwischen Anbau und Neubau zurückführen. Zugunsten eines möglichst großen Abstands zwischen Anbau und nördlich angrenzender Wohnbebauung ist der Anbau so nahe wie möglich nach Süden projektiert. Trotz der Abweichung wird durch die Planung weiterhin eine gute Belichtung und

Von der Verpflichtung zur Herstellung von einem Stellplatz je Wohnung sind grundsätzlich auch Seniorenwohnungen erfasst, bei denen i.d.R. von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden kann. In Verbindung mit der Lage des Plangebiets im Ortskern von Allmersbach, der guten fußläufigen Anbindung an in der Nähe liegende ÖPNV-Haltestellen und dem Angebot eines Bürgerbusses, wird eine Verringerung der geforderten Stellplätze auf 0,8 pro Wohneinheit festgesetzt. Die damit entstehende nicht versiegelte Fläche soll

gärtnerisch mit zusätzlichen Baumstandorten angelegt werden. Aus städtebaulicher Sicht kann somit eine Verringerung der Versiegelung im Plangebiet erreicht werden, die neben den positiven Auswirkungen auf die Niederschlagsentwässerung auch einen geringen Beitrag zur Erhöhung des Grünflächenanteils und damit zur Klimaanpassung leistet.

I.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Straße Hofäcker, welche mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m ausreichend ausgebaut ist. Die Erschließung der neu zu erstellenden Stellplätzen wird über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert. Die Entsorgung der Müllbehälter und somit auch die Erschließung für die Fahrzeuge des Müllentsorgungsunternehmens, können von der Straße Hofäcker aus erfolgen. Der bestehende Containersammelplatz für Glas und Papier im Auerhanweg muss verlegt werden. Dieser soll weiterhin in der Nähe untergebracht werden.

Das Oberflächenwasser der Hofflächen, Stellplätze und Zufahrten soll vor Ort über wasserdurchlässige Beläge versickert werden, sofern der Untergrund dies zulässt. Das anfallende Dachflächenwasser wird bei den Flachdächern über die Dachbegrünung zurückgehalten und anschließend in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Hofäcker“ eingeleitet.

I.7 Ermittlung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft & Klima, Fläche sowie Landschaft & Erholung werden auf Grundlage vorhandener Datenquellen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) geprüft. Der Eingriff in die Schutzgüter „Boden“ sowie „Tiere und Pflanzen“ wird auf Grundlage der Ökopunkteverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) einer rechnerischen Bilanzierung unterzogen.

Durch die bauliche Erweiterung des bestehenden Seniorenheims ändert sich im Vergleich zum Bestand der Umweltzustand durch die Versiegelung von bisher unbebauten Grünflächen. Eine Erschließung erfolgt über die Hofäcker Straße südlich und den Auerhahnweg nördlich des Plangebiets. Die Umgebung des Seniorenheims ist durch Wohnbebauung mit Grünflächen und Privatgärten charakterisiert. Nördlich schließen öffentliche Grünflächen an. Südwestlich befindet sich auf den Flurstücken Nr. 58/2 und 58/3 entlang der Hofäckerstraße eine Wiesenfläche mit Einzelbäumen, in die durch das Vorhaben jedoch nicht eingegriffen wird.

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zur Rodung von Sträuchern und Bäumen und zur Versiegelung von Wiesenflächen. Im Zuge des geplanten Bauvorhabens werden bisher unversiegelte Böden im Siedlungsbereich überbaut. Die Bodenfunktionen gehen durch die geplante Bebauung vollständig verloren. Bei dem geplanten Eingriff wird der Grundgedanke der städtebaulichen Nachverdichtung (§ 1a Abs. 2 BauGB) verfolgt, sodass schonend mit den Schutzgütern Fläche, Boden sowie Tiere & Pflanzen umgegangen wird.

In unmittelbarer Nähe des geplanten Bauvorhabens liegen keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) aus einem dolomitischen und gipshaltigen Tonstein. Je nach Kompaktion handelt es sich um Grundwassergeringleiter bis hin zu schichtig gegliederten, zellig-porösen Schicht- bzw. Kluftgrundwasserleitern.¹ Durch die anthropogene Überprägung des anstehenden Bodens im Siedlungsbereich sind diese Funktionen jedoch durch Einflüsse wie Umlagerung, Verdichtung, Aufschüttungen und Verfüllungen negativ beeinträchtigt. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit eher als gering einzustufen. Die Neubildungsrate des Grundwassers liegt im Plangebiet mit 50-100 mm/a im niedrigen Bereich². Daten zum Grundwasserstand liegen im Plangebiet nicht vor, jedoch ist durch das geplante Bauvorhaben nicht mit einem direkten Eingriff in das Grundwasser zu rechnen. Durch den bereits gegebenen hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet wird durch die geplante Gebäudeerweiterung die Grundwasserneubildungsrate nicht erheblich beeinflusst. In ca. 300 m Entfernung östlich liegt das Wasserschutzgebiet „TB Krautgarten I+II, QF Krautgarten III, TB Erlenwiesen I+II“ (WSG-Nr-Amt 119076), welches aufgrund der räumlichen Distanz und der Art des baulichen Eingriffs nicht beeinträchtigt wird.³

Das Plangebiet gehört zu dem Klimatop „Stadtrand“ mit einer wesentlichen Beeinflussung der Klimaparameter Temperatur, Feuchte und Wind sowie der Störung lokaler Windsysteme. Von den südlich gelegenen, bewaldeten Hängen fließen Hangabwinde mit einem flächenhaften Kaltluftabfluss in den Siedlungskern von Allmersbach im Tal⁴, sodass eine Versorgung des Plangebiets mit Frischluft gegeben ist. Das Plangebiet liegt im dicht bebauten Innenbereich, in dem ein geringer Kaltluftvolumenstrom von $> 15-30 \text{ m}^3/(\text{m} \cdot \text{s})$ von Nordost in Richtung Südwest hindurchströmt.⁵ Das Plangebiet spielt aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades eine untergeordnete Rolle für das Siedlungsklima von Allmersbach. Da eine geringfügige Fläche von ca. 960 m^2 bebaut werden soll, ist eine maßgebliche Beeinträchtigung des Siedlungsklimas nicht zu erwarten. Ebenfalls geht von dem geplanten Gebäudeflügel / Anbau keine Barrierewirkung hinsichtlich der Frischluftzufuhr aus. Durch die ausgedehnten Landwirtschaftsflächen, welche Allmersbach von allen Seiten umgeben, sind ausreichend Kaltluftproduktionsgebiete gegeben, die das Plangebiet mit Kaltluft versorgen. Insgesamt geht von der geplanten Erweiterung nur eine geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima aus, auch sind keine Folgen in Zusammenhang mit dem Klimawandel zu erwarten.

Das Plangebiet liegt im baurechtlichen Innenbereich. Ausgewiesene land- oder forstwirtschaftliche Flächen sind durch die Planung nicht betroffen. Durch die Lage inmitten des Ortskerns von Allmersbach ist eine Beeinträchtigung erholungswirksamer Strukturen und

¹ LGRB (2021): Kartenviewer des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, hydrogeologische Karte 1:50.000, abgerufen am 01.02.2021

² Verband der Region Stuttgart (2021): GIS-Daten zum Thema Grundwasserneubildung, URL: <http://webgis.region-stuttgart.org/Web/grundwasserneubildung/>, abgerufen am 01.02.2021

³ LUBW (2021): Daten- und Kartendienst, Wasserschutzgebiete, URL: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, abgerufen am 01.02.2021

⁴ Klimaatlas der Region Stuttgart (2021): GIS-Daten zum Thema Klimatope und Planungshinweis, URL: <http://webgis.region-stuttgart.org/Web/klimatop/>, abgerufen am 01.02.2021

⁵ Klimaatlas der Region Stuttgart (2021): GIS-Daten zum Thema Klimatope und Planungshinweis, URL: <http://webgis.region-stuttgart.org/Web/kaltluft/>, abgerufen am 01.02.2021

des Landschaftsbilds nicht gegeben. Im Rahmen von grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Einpassung in das Siedlungsbild erreicht. Flächen des Biotopverbundkonzeptes Baden-Württemberg sind durch das geplante Bauvorhaben nicht betroffen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden müssen. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der Bestand anhand des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hofäcker 2“ mit der Planung auf Grundlage des aktuellen Bebauungsplanentwurfs „Hofäcker 2 – 1. Änderung und Erweiterung“ gegenübergestellt. Die Schutzgüter „Boden“ sowie „Pflanzen und Tiere“ werden anhand vorliegender Daten einer rechnerischen Prüfung unterzogen und das Ergebnis in Ökopunkten dargelegt (vgl. Kapitel I.1.1 und I.1.2).

I.7.1 Bilanzierung für das Schutzgut Boden

Die Bodenbewertung erfolgt auf Grundlage der durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) für diesen Bereich angenommenen Schätzung der Bodenfunktionen für landwirtschaftliche Nutzflächen. Als Bewertungsgrundlage wurde das Heft "Bodenschutz 23" von 2010 - "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" sowie "Bodenschutz 24" von 2012 - "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) sowie das Verfahren zur Bodenbewertung im Rahmen der Ökokontoverordnung (ÖKVO) herangezogen.

Der Geltungsbereich liegt vollständig im baurechtlichen Innenbereich, für welchen keine Bodendaten vorliegen, da es sich um stark anthropogen überformte Böden im Siedlungsgebiet handelt.⁶ Entsprechend den Vorgaben in der Arbeitshilfe „Bodenschutz 24“ werden in diesem Fall die Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden pauschal mit der Wertstufe „1“ eingestuft.⁷ Die folgende Abb. 1 zeigt die Lage des Geltungsbereichs im Ortskern von Allmersbach.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl (GRZ) wurden nach den gültigen Rechtsgrundlagen berechnet. Für die Planung gilt die BauNVO von 1990. Hier darf die zulässige GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (§ 19 (4) BauNVO 1990). Im Geltungsbereich ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese kann somit bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitung fließt in die Bilanzierung des Schutzgutes „Boden“ mit ein.

⁶ Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) (2020): Kartenviewer der Bodenkarte 1: 50.000 (GeoLa BK50), URL: <https://maps.lgrb-bw.de/>

⁷ LUBW (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Bodenschutz 24, Hrsg.: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

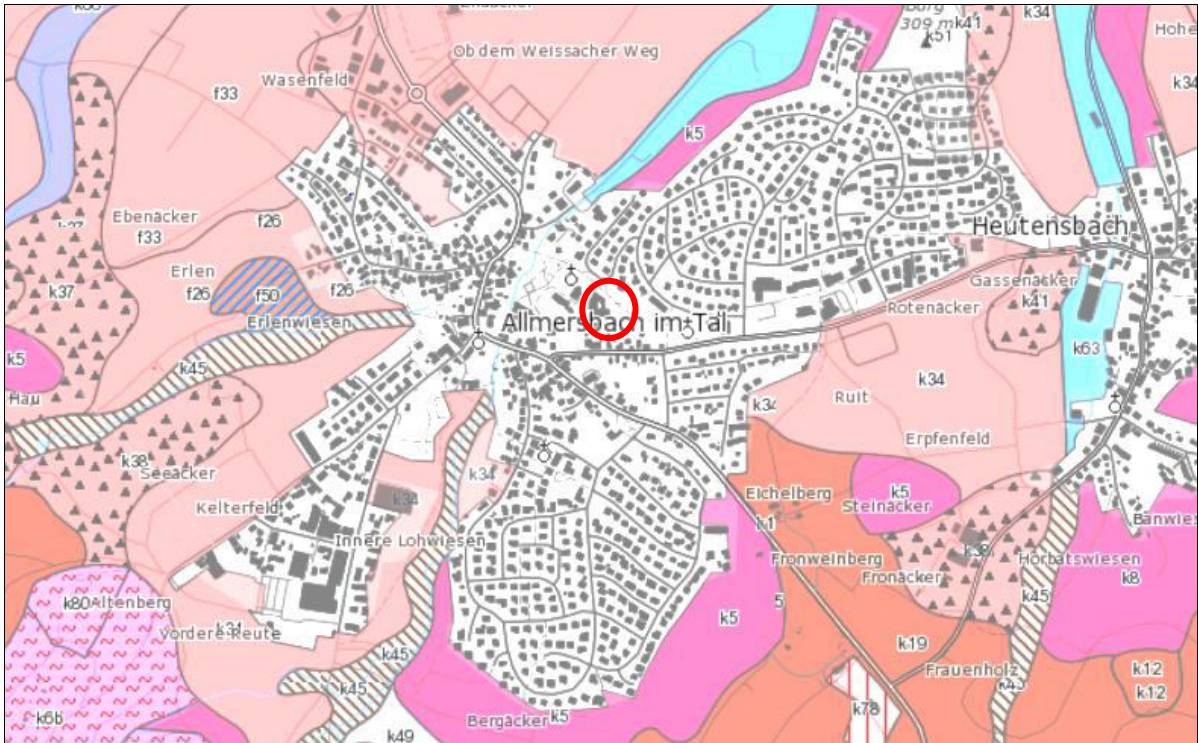


Abb. 3: Bodenkundliche Einheit im Bereich des geplanten Vorhabens (rot markiert): anthropogen überformte Böden im Innenbereich (grau), Quelle: LGRB, Bodenkarte 1: 50.000 (GeoLa BK50)

Generell sind natürlich anstehende Böden gegenüber Eingriffen, wie Versiegelung, Umlagerung und Abtragung sehr empfindlich, da hierdurch der Bodenkörper in seiner Lagerung, Textur sowie in seinen mikroökologischen Eigenschaften beeinträchtigt wird. In Abhängigkeit des Eingriffs kann es unter Umständen zu einem kompletten Verlust der Bodenfunktionen kommen. Durch Versiegelung überformte Böden weisen einen kompletten Verlust der Bodenfunktionen (Wertstufe 0) auf.

Die Bodennutzung im Bestand richtet sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hofäcker 2“. Für den nördlichen Erweiterungsteil im Bereich des Generationenparks wurde die Nutzungsart durch die Übersichtsbegehung am 02.02.2021 erfasst. Insgesamt 2.472 m² des Geltungsbereichs werden von Gebäuden eingenommen. Ein Flächenanteil von 1.648 m² wird als Garten genutzt. Auf dem nördlichen Erweiterungsteil liegt im Bereich des Generationenparks eine Wiesenfläche von 2.944 m². Ein kleiner Bereich wird von asphaltierten Fußwegen eingenommen (636 m²).

Die Bewertung der Bodenfunktionen bezüglich des aktuellen Bestands und des zu erwartenden Zustands nach Umsetzung der Planung stellt sich wie folgt dar (Tab. 1).

Tab. 1: Bewertung für das Schutzgut Boden – Bestand und Planung

Erläuterungen: nB - natürliche Bodenfruchtbarkeit, AiW - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, FP - Filter und Puffer für Schadstoffe, WS - Wertstufe, ÖP – Ökopunkte
 B - Bestand
 P - Planung

Bewertungsklassen: 0 - keine, 1 - gering, 2- mittel, 3 - hoch, 4 - sehr hoch

* Die Umrechnung der Wertstufen (WS) von Böden in Ökopunkte pro m² erfolgt durch Multiplikation der Wertstufen mit dem Faktor 4.

¹ bebaubarer Flächenanteil nach GRZ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hofäcker 2“

² Fußgängerweg im nördlichen Erweiterungsteil, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerweg)

³ Grünfläche (Fettwiese) im nördlichen Erweiterungsteil, öffentliche Grünfläche im Westen

⁴ unbebaubarer Flächenanteil nach GRZ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hofäcker 2“ und Heckenzaun

⁵ bebaubarer Flächenanteil nach GRZ des Bebauungsplans „Hofäcker 2 - 1. Änderung“

⁶ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung des Bebauungsplans „Hofäcker 2 - 1. Änderung“, Fußwegeverbindungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche, Müllsammelplatz

⁷ öffentliche Grünfläche im nördlichen Erweiterungsteil, unbebaubarer Flächenanteil nach GRZ des Bebauungsplans „Hofäcker 2 - 1. Änderung“

Bodenkundliche Einheit	Nutzung		Fläche [F]	Bewertung der Bodenfunktion				Ökopunkte		
				m ²	nB	AiW	FP	WS	ÖP*/m ²	ÖP gesamt
anthropogen überformter Boden im Siedlungs-bereich	Gebäude	B	¹	2.472	0,00	0,00	0,00	0,00	4	0
	Fußweg, asphaltiert	B	²	636	0,00	0,00	0,00	0,00	4	0
	Wiese	B	³	2.944	1,00	1,00	1,00	1,00	4	-11.776
	Garten, Hecke	B	⁴	1.648	1,00	1,00	1,00	1,00	4	-6.592
	Gebäude	P	⁵	3.588	0,00	0,00	0,00	0,00	4	0
	Fußweg asphaltiert, Zufahrt	P	⁶	950	0,00	0,00	0,00	0,00	4	0
	Garten, Wiese	P	⁷	3.162	1,00	1,00	1,00	1,00	4	12.648
Summe B/P				7.700						-5.720

Tab. 2: Ökobilanz des Schutzguts Boden

Bewertungssituation	Ökopunkte
Bestand	-18.368
Planung	12.648
Bilanz nach der Planung	-5.720

Durch Umsetzung der Planung entsteht für das Schutzgut Boden ein Defizit von 5.720 Ökopunkten (Tab. 2). Dieses Defizit wird im Folgenden Kapitel mit der Bilanzierung der Biotope schutzgutübergreifend verrechnet.

I.7.2 Bilanzierung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch das Bestandsgebäude des Seniorenheims, einen Ziergarten mit einem hohen Anteil nichtheimischer Gehölze und Wiesenflächen mit einzelnen Obstbäumen im Bereich des Generationenparks aus.

Gegen Überbauung bzw. Zerstörung sind generell alle Biotope hoch empfindlich. In der Regel sind hochwertige oder auf spezielle Standorte angewiesene Biotope und solche, die einen langen Entwicklungszeitraum benötigen, schwierig und unter Umständen gar nicht wiederherzustellen. Diese Eingriffe müssen durch Kompensationsmaßnahmen anderweitig ausgeglichen werden.

Bezüglich des Schutzguts Pflanzen erfolgt eine Bilanzierung der Biotopstrukturen (Eingriff vs. Ausgleich) auf Grundlage der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO 2010).

Die Bilanzierung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere im Bestand erfolgt auf Grundlage des seit 26.09.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans „Hofäcker 2“ der Gemeinde Allmersbach im Tal.⁸ Der geplante Erweiterungsbereich im Norden gehört nicht zu dem bestehenden Bebauungsplan und wird mittels der vor Ort kartierten Biotoptypen bilanziert. Die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl (GRZ) wurden nach den gültigen Rechtsgrundlagen berechnet. Für die Planung gilt die BauNVO von 1990. Hier darf die zulässige GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (§19 (4) BauNVO 1990). Im Geltungsbereich ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese kann somit bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitung fließt in die Bilanzierung der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ mit ein.

Der überwiegende Flächenanteil von 2.472 m² wird von Bauwerken eingenommen. Die Gartenanlagen des Seniorenheims umfassen eine Fläche von 1.607 m². Im Pflanzgebot des Bebauungsplans „Hofäcker 2“ ist die Anpflanzung einer naturnahen Hecke vorgesehen, die im Bestand durch den Biotoptyp eines Heckenzauns mit heimischen Arten berücksichtigt wird (44.30).

Für die Bewertung der Einzelbäume werden die Pflanzgebote und -bindungen des bestehenden Bebauungsplans „Hofäcker 2“ herangezogen. Für mittel bis großkronige Einzelbaumpflanzgebote wird ein durchschnittlicher Stammumfang von 80 cm angenommen. Dieser ergibt sich durch die Annahme, dass man für einen Baum, mit einem Stammumfang von 20 cm zum Pflanzzeitpunkt, innerhalb von 25 Jahren einen Zuwachs von 60 cm Stammumfang prognostiziert. Bei kleinkronigen Bäumen kann davon ausgegangen werden, dass diese keinen Stammumfang von 80 cm innerhalb von 25 Jahren erreichen. Aus diesem Grund wird für kleinkronige Einzelbaumpflanzgebote ein deutlich geringerer Stammdurchmesser von 70 cm angesetzt. Für mittelkronige Bäume wird ein Stammdurchmesser von 75 cm angesetzt. Zur Berechnung der Ökopunkte für jeden Einzelbaum wird

⁸ Bebauungsplan „Hofäcker 2“ Gemeinde Allmersbach im Tal

anschließend dessen Biotopwert mit seinem Stammumfang multipliziert. Ein alter Birnbaum mit einem Stammumfang von 100 cm und zwei neu gepflanzte Bäume befinden sich auf der nördlichen Erweiterungsfläche, die überwiegend durch Fettwiesen (33.41) und asphaltierte Fußgängerwege (60.21) geprägt ist. Aufgrund von Trittdichtung, Hundekot und -urin, sowie einer geringen Artenausstattung wird die Fettwiese durch den Faktor 0,8 herabgestuft. Die Bewertung der Biotopfunktion hinsichtlich des aktuellen Bestands ist in der folgenden Tab. 3 dargestellt.

Tab. 3: Bewertung für das Schutzgut Biotop – Bestand

Quelle: Auf Grundlage des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans „Häfneräcker 2. Erweiterung“ und der Bewertung nach ÖKVO (LUBW, 2010). Erläuterung: Die Ermittlung der Ökopunkte in den einzelnen Bereichen erfolgt mittels Multiplikation des ermittelten Biotopwerts mit der Fläche, bzw. bei Bäumen mit dem tatsächlichen oder zu erwartenden Stammumfang.

¹ nach rechtskräftigem Bebauungsplan „Hofäcker 2“ vom 26.09.2000

² öffentliche Grünfläche, Herabstufung aufgrund niedriger Artenvielfalt, Trittdichtung, Hundekot und -urin

³ Herabstufung aufgrund niedriger Artenvielfalt, Trittdichtung, Hundekot und -urin

⁴ Pflanzgebot 4 – Anpflanzung einer naturnahen Hecke

⁵ Pflanzgebot 3 – Anpflanzung kleinkroniger Laubbäume (gemittelter Stammumfang = 70 cm)

⁶ Pflanzbindung für großkronige Laub- und Nadelbäume (gemittelter Stammumfang = 80 cm)

⁷ Pflanzbindung für kleinkronige Laub- und Nadelbäume auf der nördlichen Erweiterungsfläche, gemittelter Stammumfang 70 cm)

⁸ alter Birnbaum auf Fettwiese der nördlichen Erweiterungsfläche

⁹ bebaubarer Flächenanteil nach GRZ

¹⁰ asphaltierte Fußwege

¹¹ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg

¹² nicht bebaubarer Flächenanteil nach GRZ

Biotoptyp - Bestand		Grundwert	Bewertung [Faktor]	Biotopwert	Fläche		Ökopunkte [ÖP]
Nr.	Bezeichnung				[Stk]	[m ²]	
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	0,8 ^{1,2}	10		115	1.150
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	0,8 ³	10		2.829	28.290
44.30	Heckenzaun mit bzw. aus heimischen Arten	4	1 ^{1,4}	4		41	164
45.30a	Einzelbaum auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen	8	70 ^{1,5}	560	18		10.080
45.30a	Einzelbaum auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen	8	80 ^{1,6}	640	3		1.920
45.30b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen	6	70 ⁷	420	2		840
45.30b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen	6	100 ⁸	600	1		600
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1 ^{1,9}	1		2.472	2.472
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1 ¹⁰	1		524	524
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1 ^{1,11}	1		112	112
60.60	Garten	6	1 ^{1,12}	6		1.607	9.642
Summe					24	7.700	55.794

Die Bilanzierung der Planung erfolgt auf Grundlage des Bebauungsplans „Hofäcker 2 – 1. Änderung und Erweiterung“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.700 m². Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Überschreitung der GRZ ergibt sich eine bebaubare Fläche von 3.588 m², während die nicht bebaubare Fläche 897 m² beträgt und mit dem Biototyp Garten (60.60) bilanziert wird. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und als Zufahrt, die geplanten Fußwegeverbindungen im Bereich der nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche, sowie der Alternativstandort für einen Müllsammelplatz fließen ebenfalls in die Bilanzierung mit ein.

Tab. 4: Bewertung für das Schutzgut Biotop – Planung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Planung und der Bewertung nach ÖKVO (LUBW, 2010).

Erläuterung: Die Ermittlung der Ökopunkte in den einzelnen Bereichen erfolgt über Multiplikation des ermittelten Biotopwerts mit der Fläche, bzw. bei Bäumen mit dem tatsächlichen oder zu erwartenden Stammumfang.

- ¹ öffentliche Grünfläche im nördlichen Erweiterungsteil, Herabstufung aufgrund niedriger Artenvielfalt, Trittdichtung, Hundekot und -urin
- ² kleinkroniger Einzelbaum nach Pflanzgebot (gemittelter Stammumfang = 70 cm)
- ³ großkroniger Einzelbaum nach Pflanzbindung (gemittelter Stammumfang = 80 cm)
- ⁴ alter Birnbaum im Bestand, Pflanzbindung
- ⁵ Pflanzgebote für kleinkronige Laubbäume (gemittelter Stammumfang = 70 cm)
- ⁶ Pflanzgebote für mittelkronige Laubbäume (gemittelter Stammumfang = 75 cm)
- ⁷ Pflanzgebote für großkronige Laubbäume (gemittelter Stammumfang = 80 cm)
- ⁸ bebaubarer Flächenanteil nach GRZ
- ⁹ Fläche mit Zweckbestimmung als Müllsammelplatz
- ¹⁰ Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg und Zufahrt), Fußwegeverbindungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche
- ¹¹ unbebaubarer Flächenanteil nach GRZ

Biototyp - Planung		Grundwert	Bewertung [Faktor]	Biotopwert	Fläche		Ökopunkte [ÖP]
Nr.	Bezeichnung				[Stk]	[m ²]	
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	0,8 ¹	10		2.265	22.650
45.30a	Einzelbaum auf sehr gering bis geringwerigen Biototypen	8	70 ²	560	5		2.800
45.30a	Einzelbaum auf sehr gering bis geringwerigen Biototypen	8	80 ³	640	8		5.120
45.30b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biototypen	8	100 ⁴	800	1		800
45.30b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biototypen	6	70 ⁵	420	7		2.940
45.30b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biototypen	6	75 ⁶	450	4		1.800
45.30b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biototypen	6	80 ⁷	480	6		2.880
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1 ⁸	1		3.588	3.588
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1 ⁹	1		70	70
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1 ¹⁰	1		880	880
60.60	Garten	6	1 ¹¹	6		897	5.382
Summe					31	7.700	48.910

Nach Umsetzung der Planung entsteht somit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Plangebiet ein Verlust von 6.884 Ökopunkten (Tab. 5).

Tab.5: Ökobilanz des Schutzguts Pflanzen und Tiere

Bewertungssituation	Ökopunkte
Bestand	-55.794
Planung	48.910
Bilanz nach der Planung	-6.884

Tab.6: Gesamtbilanz der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere

Bewertungssituation	Ökopunkte
Bodenbilanz	-5.720
Bilanz Pflanzen und Tiere	-6.884
Bilanz nach der Planung	-12.604

In der Gesamtbilanz der Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere entsteht durch die Umsetzung der Planung ein Verlust von insgesamt 12.604 Ökopunkten (vgl. Tab. 6).

I.7.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Am 02.02.2021 wurde eine Übersichtsbegehung des Planungsgebiets vor dem Hintergrund artenschutzrechtlicher Vorschriften nach dem BNatSchG durchgeführt. Die Übersichtsbegehung hatte das Ziel, Habitatpotenziale vor Ort zu erfassen, um eine Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte zu erhalten, die durch eine Bebauung ausgelöst werden könnten. Weiterhin kann durch die Übersichtsbegehung eventuell notwendiger weitergehender Untersuchungsbedarf festgelegt werden.

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 58/9, 64 und 804 der Gemarkung Nr. 1280 (Allmersbach). Das Untersuchungsgebiet beinhaltet neben dem unmittelbaren Eingriffsbereich (Abb. 4, gelb) das nähere Umfeld des Bebauungsplans. Schutzgebiete nach BNatSchG sind von dem geplanten Bauvorhaben nicht tangiert.



Abb. 4: Untersuchungsgebiet Artenschutz, rot: Umgrenzung des Untersuchungsgebiets, Eingriffsbereich = geplanter Anbau Gebäudeflügel (gelb); Kartengrundlage: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Rechtliche Grundlagen

Für Planungen und Vorhaben sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Die Aufgabe besteht laut dem Gesetz darin, im Rahmen von Planungen zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhangs der FFH-RL, nach europäischem Recht geschützte Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind (streng geschützte Arten gem. BNatSchV), erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die geplanten Maßnahmen der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Zudem ist das Tötungsverbot bei der Planung zu beachten (hier gilt Individuenbezug): es ist zu prüfen, ob sich das Tötungs- oder

Verletzungsrisiko „signifikant“ erhöht.⁹ Alle geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Bedarf grundsätzlich zu ergreifen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nur entfernt werden, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu sind vorgezogene Maßnahmen zulässig. Die anderen, unter den weniger strengen Schutzstatus fallenden „besonders geschützten Arten“ sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu behandeln. Es gilt Satz 5 entsprechend: „Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor“. Diese Arten sind in der Planung z.B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht unterliegt nicht der kommunalen Abwägung und ist zwingend zu beachten.

Habitatstrukturen

Nach dem Zielartenkonzept des Landes Baden-Württemberg hat die Gemeinde Allmersbach im Tal aus landesweiter Sicht eine besondere Schutzverantwortung für Streuobstgebiete.¹⁰ Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch Bebauung mit dem Seniorenheim und die an das Untersuchungsgebiet angrenzende Wohnbebauung charakterisiert (Abb. 4). Auf dem Flst.-Nr. 604 befinden sich artenarme Fettwiesen, einzelne Obstbäume und Fußgängerwege (Abb. 6). Die Obstbäume im Untersuchungsgebiet weisen keine Höhlenstrukturen auf. Auf dem Gelände des Seniorenheims liegt eine Gartenanlage mit Ziergehölzen, die weitgehend erhalten bleibt. Im unmittelbaren Eingriffsbereich des geplanten Gebäudeflügels (s. Abb. 4, gelb markiert) wächst eine Reihe mit Fichten (*Picea abies*) sowie Kirsch-Lorbeer (*Prunus laurocerasus*), Europäischer Stechpalme (*Ilex aquifolium*) und Schwarzem Liguster (*Ligustrum vulgare*) im Unterstand (Abb. 7). Durch die Nadelstreu am Boden ist die Strauch- und Krautschicht unter den Fichten artenarm ausgeprägt. Weiterhin liegt im Eingriffsbereich eine kleine Gartenhütte (Abb. 8). An das Untersuchungsgebiet grenzt östlich auf Flst.-Nr. 51/1 ein Privatgrundstück mit alten, teilweise abgängigen Apfelbäumen (*Malus domestica*) an.



Abb. 5: Alexanderstift von Westen aus



Abb. 6: Grünflächen nordöstlich des Alexanderstifts

⁹ Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (2009): Hinweis-Papier der LANA zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes

¹⁰ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) (2020): Besondere Schutzverantwortungen für die Gemeinde Allmersbach im Tal



Abb. 7: Reihe mit Fichten im Eingriffsbereich



Abb. 8: Gartenhütte (gelb markiert)

Habitat eignung und Artenvorkommen

Als Grundlage zur Einschätzung von Vorkommen europarechtlich geschützter Arten dient die Liste der in Baden-Württemberg bekannten Tierarten, welche in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, sowie deren Verbreitung innerhalb Baden-Württembergs. Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt, zusätzlich sind Artengruppen wie Greifvögel, Falken und Eulen sowie seltene Spechtarten, Eisvogel oder seltene Singvogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Zunächst wurden alle relevanten Arten ermittelt, die potentiell im Untersuchungsgebiet vorkommen. Dazu wurden die Verbreitungskarten aller naturschutzrechtlich relevanter Tierarten herangezogen. Zusätzlich wurde das Zielartenkonzept (ZAK) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) für die im Untersuchungsgebiet relevanten Biotoptypen herangezogen.

Vögel:

Nach dem Zielartenkonzept Baden-Württemberg wurden zunächst die zu berücksichtigenden Brutvogelarten (Zielarten) für die im Untersuchungsbereich auftretenden Biotoptypen definiert. Anschließend wurde die Auswahl aufgrund des aktuellen Verbreitungsgebiets oder wegen fehlender Habitatstrukturen innerhalb des Untersuchungsgebiets eingegrenzt. Durch die Lage des Untersuchungsgebiets im Ortskern von Allmersbach ist mit dem Vorkommen siedlungsbewohnender, störungstoleranter (synanthroper) Vogelarten zu rechnen. Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen ist eine Eignung des Untersuchungsgebiets als potenzielles Fortpflanzungshabitat für freibrütende Vogelarten vorhanden. Das Bestandsgebäude des Seniorenwohnheims verfügt über Nischen, Mauervorsprünge und Balken im Bereich des Dachtraufs, sodass ein potenzielles Fortpflanzungshabitat gebäudebrütender Vogelarten nicht auszuschließen ist. Das Gelände des Seniorenheims verfügt nur eingeschränkt über Vogelnährgehölze, sodass eine untergeordnete Rolle als Nahrungshabitat für siedlungsbewohnende Vogelarten gegeben ist. Eine bedeutendere Rolle als Nahrungshabitat spielen die auf dem Flst.-Nr. 804 liegenden Wiesenflächen mit einzelnen, z.T. alten Obstbäumen. Durch das Bauvorhaben kommt es zur Rodung einzelner Sträucher und eines neu gepflanzten Obstbaums im unmittelbaren Eingriffsbereich (s. Abb. 4, gelb markiert), wodurch es zu einem Verlust eines potenziellen Nahrungshabitats synanthroper Vogelarten kommt. Weiterhin geht ein potenzielles Fortpflanzungshabitat freibrütender Vogelarten verloren. In der abzureißenden Gartenhütte befinden sich keine geeigneten Nistmöglichkeiten gebäudebrütender Vogelarten. Im nahen

Umfeld der geplanten Maßnahme sind ausreichende Ausweichmöglichkeiten für synanthrope Vogelarten gegeben, wie beispielsweise die verbleibenden Grünflächen auf dem Flurstück Nr. 804. Nach Umsetzung der Planung kommt es geringfügig zur Erhöhung der Störungsintensität durch Lärm und Bewegungen. Durch die Lage im Innenbereich einer gewachsenen Siedlungsstruktur ist die Erhöhung der Störungsintensität nach Umsetzung des Bauvorhabens als unerheblich einzustufen. Durch ausreichende Ausweichmöglichkeiten im nahen Umfeld des Bauvorhabens ist durch das geplante Bauvorhaben nicht mit dem Wegfall eines essenziellen Fortpflanzungs- bzw. Nahrungshabitats für die lokale Vogelpopulation zu rechnen. Durch entsprechende Pflanzbindungen und -gebote wird die Eingriffsintensität minimiert. Beispielsweise wird die Fichtenreihe erhalten und es werden auf der geplanten öffentlichen Grünfläche zusätzliche Einzelbäume gepflanzt, die nach Umsetzung der Planung als potenzielles Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat dienen können.

Bei Umsetzung der Planung können durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel ausgeschlossen werden. Empfohlene Maßnahmen werden unter Abschnitt I.7.4 dargestellt. Weitergehende Untersuchungen zur Artengruppe der Vögel sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Fledermäuse:

Hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse ergibt sich ein Potenzial des Untersuchungsgebiets als Jagdhabitat. Im nördlichen Untersuchungsgebiet liegt der Wiesbereich mit teilweise alten Obstbäumen, sodass mit einem ausreichenden Insektenvorkommen als Nahrungsquelle für Fledermäuse zu rechnen ist. An den Obstbäumen im Untersuchungsgebiet wurden keine geeigneten Versteckmöglichkeiten in Form von Höhlen und Rindenspalten festgestellt. Die zu fallenden Bäume im unmittelbaren Eingriffsbereich (s. Abb. 4, gelb markiert) weisen ebenfalls keine geeigneten Versteckmöglichkeiten auf. Die abzureißende Gartenhütte im Eingriffsbereich verfügt über keine geeigneten Einflug-/Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse. Ebenfalls befinden sich an dem Bestandsgebäude des Seniorenheims keine geeigneten Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse. Ist jedoch der Anbau eines zusätzlichen Geschosses geplant, sind weitergehende Untersuchungen zu den Dachstrukturen (Dachtrauf, Dachböden) und der potenziellen Eignung als Fledermausquartier erforderlich, um ein Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG mit Sicherheit ausschließen zu können. Durch den geplanten Anbau eines Gebäudeflügels an dem Seniorenheim kommt es zu dem teilweisen Verlust eines potenziellen Nahrungshabitats von Fledermäusen. Im nahen Umfeld sind ausreichende gleichwertige Habitatstrukturen vorhanden. Im Siedlungsumfeld befinden sich teilweise struktur- und baumreiche Gärten, sodass nicht mit dem Wegfall eines essenziellen Nahrungshabitats für Fledermäuse zu rechnen ist.

Durch Umsetzung des Vorhabens ist unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Fledermäuse zu erwarten. Empfohlene Maßnahmen werden unter Abschnitt I.7.4 dargestellt. Bei dem geplanten Bau eines zusätzlichen Geschosses, sind weitergehende Untersuchungen zu den Dachstrukturen des Seniorenwohnheims zu empfehlen.

Weitere Artengruppen:

In Tab. 7 ist die artenschutzrechtliche Einschätzung für die übrigen relevanten Artengruppen dargestellt.

Tab. 7: Betroffenheit anderer Artengruppen im Untersuchungsgebiet

Streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind (streng geschützte Arten gem. BArtSchV und BNatSchG)

Artengruppe	Ergebnisse der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung	
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Farn- und Blütenpflanzen	Keine streng geschützten Arten vorhanden.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Flechten: Echte Lungenflechten	Keine vorhanden.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Krebse, Weichtiere (Muscheln, Schnecken) und sonstige niedere Tiere	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Spinnentiere	Die streng geschützten Arten benötigen spezielle extreme Lebensräume, die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Heuschrecken und Netzflügler	Die streng geschützten Arten benötigen extreme Standorte, die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Libellen	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Schmetterlinge	Es wurden keine Raupenfutterpflanzen für streng geschützte Arten nachgewiesen.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Käfer	Geeignete Lebensräume wie Heiden und vergleichbare Lebensräume oder Wälder bzw. alte Bäume und ausreichend Totholz kommen nicht vor.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Fische	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Amphibien	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Reptilien	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Sonstige Säugetiere	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>

I.7.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Folgenden werden Maßnahmen beschrieben, durch die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden können. Diese können im Rahmen der baulichen Planung entsprechende Berücksichtigung finden.

Allgemein:

- Rodungen von Gehölzen sowie der Abbruch des Schuppens sollten gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen im Winterzeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen.
- Es wird eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen empfohlen. Für Insekten und Kleinsäuger können kleinflächige, lineare und selten gemähte Gras- und Krautsäume hergestellt werden. Diese Biotope bilden durch ihren Insektenreichtum ein potentiell Nahrungshabitat für siedlungsbewohnende Vogelarten und für Fledermäuse. Die Pflanzung heimischer Laubbäume ist ebenfalls förderlich für lokale Tierarten.
- Streulichtarme Außenbeleuchtungen: Die Leuchtmittel sollten im Spektrum zwischen 2.000 bis max. 3.000 Kelvin liegen. Dieses Licht mit geringem Blauanteil stört den Tag-Nacht-Rhythmus von Menschen weniger und zieht deutlich weniger Insekten an. Es sind die Vorgaben des § 21 Landesnaturschutzgesetz zu Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen und Himmelstrahlern zu berücksichtigen.
- Bei der Anlage von Stützmauern, Licht-, Keller- und Entwässerungsschächten ist eine Fallenwirkung für Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien zu vermeiden. So können beispielsweise Kellerschächte mit feinmaschigen Gittern versehen werden.
- Einfriedungen wie bspw. Zäune sind so zu gestalten, dass Durchschlüpfe für Kleinsäuger wie Igel möglich bleiben – dies gilt insbesondere für Stahlgitterzäune. Wir empfehlen mind. 20 cm Abstand zum Boden. Auf Sockelmauern ist grundsätzlich zu verzichten, um eine Sperrwirkung zu verhindern.
- Sofern es zu einem Ausbau des Bestandsgebäude durch Anbau einer zusätzlichen Etage kommt, sind weitergehende Untersuchungen zur Artengruppe der Fledermäuse erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausschließen zu können.

Vögel:

- Unter Berücksichtigung von Wohnhäusern, Hochhäusern und Wartehäuschen mit Glaselementen sterben in Deutschland im Jahr 100-115 Millionen Vögel durch Vogelschlag an Glas, was ein Vielfaches des durch Windkraftanlagen verursachten Vogelschlags darstellt.¹¹ Zur Vermeidung von Vogelschlag wird für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² die Verwendung von Vogelschutzglas empfohlen. Es sollte reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist.

I.7.5 Zusammenfassung und Fazit

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofäcker 2“ der Gemeinde Allmersbach im Tal ist die Erweiterung des Seniorenheims auf den Flst.-Nr. 64 und 804 durch den Anbau eines Gebäudeflügels sowie eines zusätzlichen Geschosses geplant. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich, jedoch erfolgt eine detaillierte Prüfung der Umweltschutzbelange anhand der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Fläche“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“, „Klima“ und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Ziffer a).

Das Plangebiet liegt vollständig im Innenbereich und ist von allen Seiten mit dichter Wohnbebauung umgeben. Anhand vorliegender Daten und einer ökologischen Übersichtsbegehung wurden die Belange des Umweltschutzes geprüft, insbesondere wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Begehung das Habitatpotenzial streng geschützter Arten vor Ort eingeschätzt und geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt. Sofern die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden, liegen keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte vor. Für die Schutzgüter „Boden“ sowie „Tiere und Pflanzen“ erfolgte auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans „Hofäcker 2“ und einer Erfassung der Biotoptypen vor Ort, eine rechnerische Bilanzierung auf Grundlage der Ökopunkteverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO). Bei Umsetzung des Bebauungsplans entsteht schutzgutübergreifend ein Defizit von 12.604 Ökopunkten, welches durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird. Im Zuge der Planung ist keine Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Luft & Klima, Fläche sowie Landschaft & Erholung, sowie der biologischen Vielfalt zu erwarten.

¹¹ Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2017): Berichte zum Vogelschutz, Band 53/54 - 2017

II Textliche Festsetzungen

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf – Gemeindepflegehaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind Altenwohnungen, Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie Wohnungen für das Pflegepersonal.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ entsprechend Planeinschrieb: **GRZ = 0,6** nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung (§22 Abs. 4 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 & 2 BauNVO entsprechend Planeinschrieb festgesetzt.

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Stellplätze sind innerhalb wie außerhalb der Baugrenzen zulässig. Tief- und Hanggaragen sind zulässig

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche (§9 Abs.1 Nr.2a BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind abweichend von § 5 Abs. 7 LBO geringere Abstandsflächen zwischen den Gebäuden mit Ihren Anbauten zulässig. Die Tiefe der Abstandsflächen darf jedoch 2,50 m nicht unterschreiten.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 + 2 BauNVO
in Verbindung mit § 74 Abs. 1, Ziff. 1 LBO)

Die Höhenlage wird durch Planeinschrieb festgesetzt:

- Die im Planteil eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Von dieser kann gem. § 18 Abs. 2 BauNVO um max. +/- 0,30 m nach oben oder unten abgewichen werden.
- Die maximalen Gebäudehöhen bei Satteldach. Diese wird definiert durch die Traufhöhe (TH = obere Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut) und die Firsthöhe (FH). Es gilt die maximale Traufhöhe von 6,5 m und die maximale Firsthöhe von 9,0 m über der gewählten EFH.
- Die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Flachdach wird definiert durch die Oberkante der Attika als Dachhochpunkt. Die maximal mögliche Gebäudehöhe (GH) beträgt 10,0 m, ab gewählter EFH.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Im planzeichnerischen Teil sind dargestellt:

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt“:

Verkehrsfläche zur Anbindung an die Stellplätze / Tiefgarage und den nördlichen Fußweg.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“:

Öffentlicher Fußweg zur Anbindung an die Ortsmitte. Einzelne Grundstückszufahrten können zugelassen werden.

8. Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen dienen dem Erhalt der bestehenden Grünanlagen mit ihren Wegebeziehungen. Sie sind als artenreiche Wiesen anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Zur Ansaat dient eine standortgerechte, artenreiche Wiesenmischung mit mindestens 30 % Blumen- und 70 % Gräseranteil. Fuß- und untergeordnete Fahrwege sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeanpassung sind im Gesamtgebiet bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Stützmauern sind im Gesamtgebiet bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers ist durch eine fachgerechte Drainage der Mauern sicherzustellen.

10. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randeinfassungen) sowie entstehende Böschungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken entschädigungslos in einer Tiefe von 0,5 m hinter Bordstein / Rabattstein zu dulden und zu erhalten.

11. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Die im Planteil gekennzeichneten Pflanzgebote und -bindungen entsprechend der nachfolgenden Pflanzlisten sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 5 m abweichen.

Für Einzelbaumpflanzgebote gilt, dass mindestens 4 m² zusammenhängende, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden muss. Die Baumscheibe ist mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterung oder andere nicht belebte Bodenabdeckungen. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 12 m³ Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge, etc.) zu schützen. Bei Pflanzungen sind generell die natürlichen einheimischen Arten, zu verwenden. Für die geeignete Auswahl der aufgeführten Baumarten wird auf die jeweils aktuelle Liste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu Straßenbäumen (GALK-Liste) verwiesen.

Pflanzenliste 1:

Großkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 15 cm

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche

Pflanzenliste 2:

Mittelkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 15 cm

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	-	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	-	Schwedische Mehlbeere

Pflanzenliste 3:

Kleinkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 15 cm

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	-	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	-	Säulen-Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> 'Lucas'	-	Säulen-Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche (Baumform)
<i>Sorbus aria</i> 'Majestica'	-	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume

An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. In Bereichen im Übergang zur offenen Landschaft sind an allen Gehölzen ein Verbisschutz und ein Wühlmausschutz anzubringen.

II.B Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

zugelassen sind für Hauptdächer:

- Satteldächer (SD), Dachneigung $12-25^\circ \pm 3^\circ$
- Flachdächer (FD), Dachneigung bis 5° , extensiv begrünt

Nicht zugelassen sind bei Attiken und Dacheindeckungen unbeschichtetem Zink, Blei oder Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können. Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind unzulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen. Zur Ansaat dient eine niederwüchsige, artenreiche Saatgutmischung mit mindestens 50 % Blumen- und 50 % Gräseranteil bzw. eine Sedumsprossmischung.

b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Jeweiligen Dachlänge in Anspruch nehmen und müssen mindestens einen Abstand von 1,0 m (in der Dachebene gemessen) vom Ortgang und von daneben liegenden Gauben einhalten. Dachaufbauten dürfen den First nicht überragen.

c) Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metalle und keine grellen, leuchtenden Farben verwendet werden. Zugelassen sind Holzfassaden, verputzte Fassaden in ortstypischen Farben sowie Naturstein und Glas. Zur Vermeidung von Vogelschlag, sind Glasfassaden vogelschonend auszubilden. Spiegelnde, großflächige Glaselemente sind nicht zulässig. Für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m^2 und freiem Gebäudedurchblick durch direkt gegenüberliegende Glasflächen derselben Größe, ist Vogelschutzglas zu verwenden. Dabei handelt es sich um Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist.

2. Einfriedungen, Außenanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Einfriedungen sind zugelassen als Doppelstabmatten-, Maschendraht- und Holzzaun inkl. Sockel bis 1,5 m Höhe und als freiwachsende und geschnittene Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis 1,8 m Höhe.
- Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5). Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu sammeln und abzuleiten.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr.3 i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO)

Die nicht überbauten und nicht zu Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten. Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig.

4. Stellplätze

(§ 37, i.V.m. §74 Abs. 2 Nr.1 LBO)

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 1 wird von der Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO abgewichen. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Gemeindepflegehaus wird ein Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Die Tragschicht ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5). Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu sammeln und abzuleiten.

5. Geländeveränderungen

(§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Mit Einreichen der Baugesuche ist anhand von Schnitten durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, möglichen Stützmauern oder

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

6. Niederschlagswasser
(§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dächern wird über die bestehende Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substratschicht zurückgehalten, gefiltert und anschließend in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Hofäcker“ eingeleitet.

II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- keine -

II.D Hinweise

1. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

3. Bodenschutz

Die Regelungen „Bodenschutz“ bei Baumaßnahmen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu berücksichtigen (siehe Anhang A.1). Ein Erdmassenausgleich im Sinne des aktuellen § 3 LKreiWiG wird angestrebt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht mit größeren Mengen an Erdaushub auszugehen.

Wiederverwertung von Erdaushub

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen ausgeführt werden.

4. Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge

Keine Betroffenheit

5. Erdarbeiten

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt sowie dem Gesundheitsamt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.

6. Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Gemeinde erwünscht.

7. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

8. Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Da von der Beleuchtung, vor allem im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, negative Auswirkungen auf die nachtaktiven Insekten zu erwarten wären, sind nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt zu beleuchten. Eine Streuung auf die angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden. Es sind nur tierfreundliche Leuchtmittel (streulicharm, insektenverträglich) zu verwenden. Beleuchtungsanlagen zur großflächigen und dauerhaften Ausleuchtung von Außenanlagen sind nicht zulässig.

9. Leitungszone

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

III Rechtsgrundlagen

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanzV 90 (1990): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

WG BW (2013): Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17 S. 389); zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233) m.W.v. 31.12.2020.

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

NatSchG (2015): Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23.06.2015; in Kraft getreten am 14.07.2015 (GBl. S. 585); zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250) m.W.v.31.12.2020.

Ökokonto-Verordnung ÖKVO (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO). – vom 19. Dezember 2010. – Gesetzblatt für Baden-Württemberg. - S. 1089 – 1123.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

IV **Verfahrensvermerke**

- | | | | |
|-----|--|-----|--|
| 1. | Aufstellungsbeschluss am (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 27.04.2021 |
| 2. | Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 27.04.2021 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 2
(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am | 07.05.2021 |
| 4. | Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom | 17.05.2021
bis 25.06.2021 |
| 5. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom | 13.05.2021
bis 25.06.2021 |
| 6. | Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen | am | 27.07.2021 |
| 7. | Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs.3 BauGB) | am | 27.07.2021 |
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 7
(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am | 06.08.2021 |
| 9. | erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom | 16.08.2021
bis 26.09.2021 |
| 10. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Frist zur Stellungnahme | vom | 04.08.2021
bis 12.08.2021
bis 26.09.2021 |
| 11. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am | ... |
| 12. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 11
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | am | ... |
| 13. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab | ... |

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde und der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Gemeinde Allmersbach im Tal, den

.....
Patrizia Rall
Bürgermeister

A Anhang

A.1 Merkblatt - Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke



Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke

1. Die Nutzung von Regenwasser kann sowohl zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung als auch der örtlichen kommunalen Kläranlagen beitragen. Die Verwendung von Regenwasser ist jedoch nur dort zulässig, wo auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann (z.B. bei der Hausgartenbewässerung oder der WC-Spülung). Die Verwendung von Regenwasser im Haushalt erfordert aus hygienischer Sicht höheren technischen Aufwand. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Gefahr von Fehlschlüssen hingewiesen.

2. Niederschlagswasser wird in der Regel über Dachflächen gesammelt und sollte erst nach mechanischer Vorreinigung (Siebe, Filter) einem Speicher (Zisterne) zugeführt werden. Der Speicher sollte kühl und dunkel aufgestellt bzw. unterirdisch eingebaut werden. Der Speicher muss zudem mit einem Überlauf ausgestattet sein, über den das anfallende Überlaufwasser entweder oberflächennah versickert oder der örtlichen Kanalisation zugeführt werden kann. Für Regenwasserspeicheranlagen sind vorzugsweise fugenlose und wasserdichte Fertigteilbehälter zu verwenden. Diese Anlagen werden in der Regel mit Vorfilter, Zu- und Überlauf geliefert und sind für den Erdbau vorgesehen. Die Anlage sollte durch eine Fachfirma errichtet und regelmäßig gewartet und gereinigt werden.

3. Bei der Regenwassernutzung sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) zu beachten. Insbesondere sind folgende technischen Regeln einzuhalten:

- Eine Verbindung zwischen einer Trinkwasser- und einer Nicht-Trinkwasserleitung (hier Behälter- oder Zisternenwasserleitung) ist verboten (§ 17 Abs. 6, Satz 1 TrinkwV).
- Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnet werden (§ 17 Abs. 6, Satz 2 TrinkwV).
- An jedem eventuell für das Regenwasser installierten Entnahmehahn ist ein Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ anzubringen (§ 17 Abs. 6, Satz 3 TrinkwV).
- Für eine eventuelle Befüllung des Behälters bzw. der Zisterne mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1989, Teil 1 (Regenwassernutzungsanlagen) erfolgen. Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen.

4. Die Regenwassernutzungsanlage ist dem Geschäftsbereich Gesundheit im Landratsamt bei Inbetriebnahme mit beiliegendem Vordruck nach § 13 Abs.4 TrinkwV anzuzeigen.

5. Bei der Nutzung von Regenwasser sind außerdem die Anforderungen der örtlichen Satzungen für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Die Regenwassernutzung im Hausbereich ist deshalb auch der Stadt oder Gemeinde bzw. den jeweiligen Unternehmen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu melden.

6. Weitere Informationen zur Regenwasserspeicherung können dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg entnommen werden.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.

MB_Speicher_Regen.doc

Stand: 25.01.2013

Bodenschutz bei Baumaßnahmen

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.

2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleppen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.

4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder schadlosen und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7. Für den Umgang mit Böden, die für eine technische Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die Hefte 10, 24 und 28 "Luft-Boden-Abfall" des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg bieten weitere wichtige Informationen. Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen.

8. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.

A.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Bestand

